



AKA-kyselyn tulokset

- Vastausprosentit:

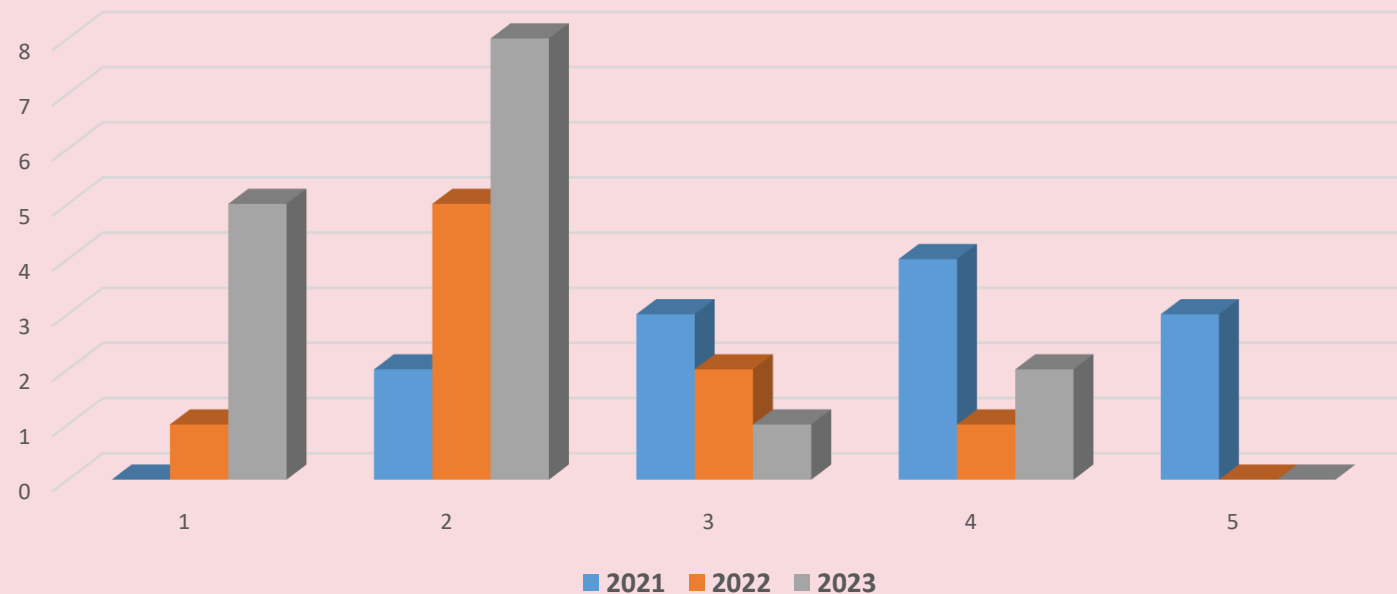
- Asuntoauktorisoidut 57 % (22 vastaajaa)
- Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoidut 57 % (16 vastaajaa)
- Yleisauktorisoidut 47 % (99 vastaajaa)

- Miten kiinteistömarkkina on kehittynyt vuoden 2023 aikana?
Missä muutokset näkyvät?
- Minkä verran AKA-arviolausuntoja tehdään vuodentakaiseen aikaan verrattuna?
- Milloin markkina elpyy ja mitä se vaatii?
- Mikä on arvioinnissa haastavinta?

Kiinteistömarkkinan kehittyminen

- Miten kiinteistömarkkina on kehittynyt kuluvana vuonna? (1 = hiljentynyt paljon – 5 = vilkastunut paljon)

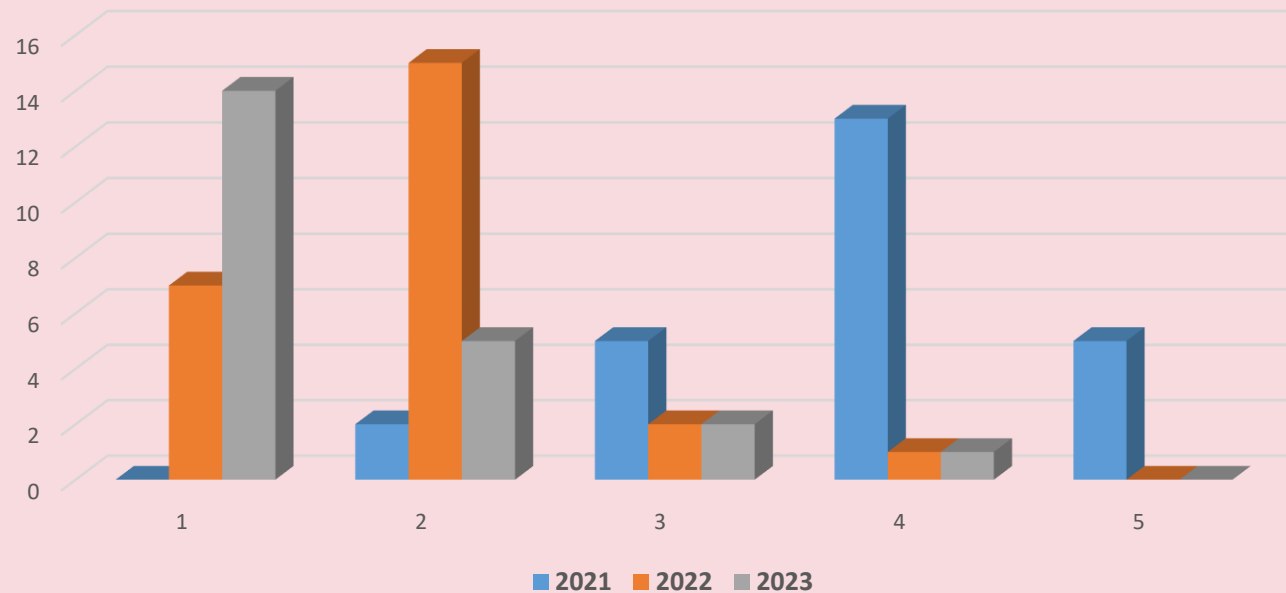
Markkinatilanne 2021 - 2023 / MM-AKA



Kiinteistömarkkinan kehittyminen

- Miten kiinteistömarkkina on kehittynyt kuluvana vuonna? (1 = hiljentynyt paljon – 5 = vilkastunut paljon)

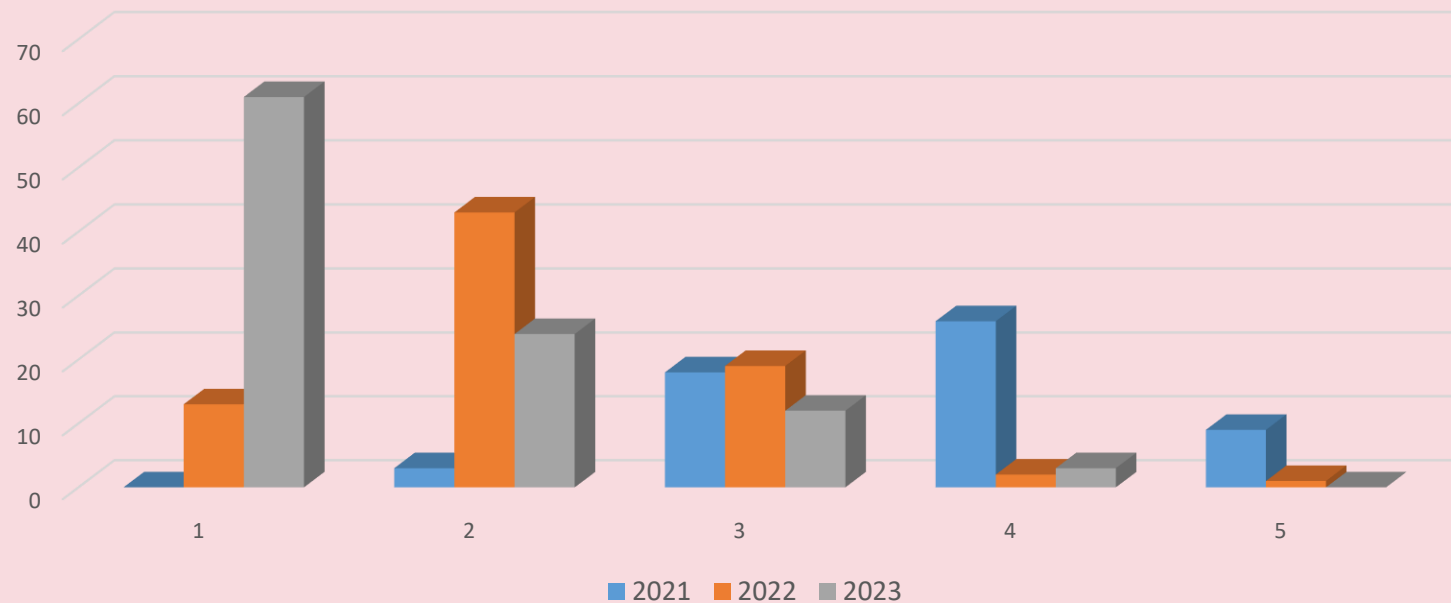
Markkinatilanne 2021 - 2023 / asuntoAKA



Kiinteistömarkkinan kehittyminen

- Miten kiinteistömarkkina on kehittynyt kuluvana vuonna? (1 = hiljentynyt paljon – 5 = vilkastunut paljon)

Markkinatilanne 2021-2023 / yleisAKA





Markkinatilanteen kehitys?

- Asuntoauktorisoitujen kommentteja
 - Sijoittajakysyntä on "kuollut", yksiöt eivät kiinnosta
 - Kaupaksi käyvät 90-luvun lopun / 2000 –luvun kohteet
 - Suuri korjausvelka ja 1960/70-lukujen rakenneratkaisut karkottavat ostajia - saneerattavien kohteiden rahoitus on tiukassa ja pankit edellyttävät kuntoarvioita
 - Sijainti on entistä suuremmassa roolissa, vesistöjen rannoilla sijaitsevat kohteet kiinnostavat
 - Mökkikauppa ei juurikaan käy – itäisessä Suomessa myös paljon venäläisomisteisia kohteita, joissa heikko myytävyyys



Markkinatilanteen kehitys?

- Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoitujen kommentteja
 - Metsätilakohteiden kysyntä on hieman hiipunut, kauppaa kuitenkin edelleen käydään ja alueellista vaihtelua on
 - Metsärahasotot ovat vähentäneet ostojaan eikä uusia rahastoja enää ole juurikaan tullut
 - Peltokauppa on paikoin hyvin vähäistä
 - Maatilakohteiden kysyntä "tasaisen rauhallista", mökkikaupan hiipuminen näkyy myös näissä kohteissa



Markkinatilanteen kehitys?

- Yleisauktorisoitujen kommentteja
 - Myyjillä ja ostajilla isoja näkemyseroja – transaktiot vähissä ja ollaan edelleen odottavalla kannalla
 - Prime-kohteille hyvillä sijainneilla olisi kyllä ostajia, mutta niitä ei juurikaan tule myyntiin
 - Myös hyväkuntoisille, uudehkoille ja kohtuullisen kokoisille halli-, korjaamo- ja pienteollisuustiloille kysyntää
 - Rahoittajat ovat varovaisia, kiristyneet vakuusvaatimukset näkyvät
 - Pienet asunnot jäävät käsiin, sijoittajat ostavat vain hyvillä alennuksilla, hyväkuntoisilla ja uudehkoilla perheasunnoilla kysyntää
 - ESG-vaatimukset alkavat näkyä, kohde ei esimerkiksi voi olla prime ilman hyvää energialuokkaa



Arviolausuntomäärien kehitys?

- Arviolausuntoja laaditaan joko saman verran tai hieman enemmän kuin edellisenä vuonna – toisaalta hiljenemistä etenkin MM-kohteissa
 - + Tarve monitoroida (mahdollisia) arvomuutoksia epävarmassa markkinatilanteessa
 - + Pankkien pyytämät ovat selkeästi lisääntyneet, tiukentuneet vaatimukset näkyvät (toisaalta ei kaikilla alueilla)
 - Kaupankäyntiä varten tehtyjen arvioiden määrä laskenut
 - MM-kohteissa "pika-arviot" ovat yleistyneet
- HUOM! Asiakkaat pyrkivät myös "vaikuttamaan" arvioinnin tulokseen!



Milloin markkina kääntyy...?

- Mahdollisesti 2024, ei kuitenkaan vielä vuoden alussa – saattaa kuitenkin venyä vuoteen 2025
- Osa oli sitä mieltä, että pohjakosketus on edelleen vielä saavuttamatta...
- Kääntymiseen tarvitaan etenkin korkotason lasku ja inflaation tasaantuminen sekä kuluttajien luottamuksen palautuminen, myös markkina ajan myötä sopeutuu tilanteeseen
- Tilanne hyvin erilainen eri osissa maata – jos työpaikkoja ei ole ja muuttoliike on negatiivinen, eivät edellä mainitut vielä riitä markkinan pirstymiseen

Lisätietoja

Keskuskauppakamarin lakimies
Raisa Harju

raisa.harju@chamber.fi
050 554 2683

[kauppakamari.fi](https://www.kauppakamari.fi)

#Keskuskauppakamari

@K3FIN

12.10.2023

